

京都シティ開発株式会社

第1 法人の概要

1 代表者

代表取締役社長 横木孝司

2 所在地

(本社) 京都市山科区上野御所ノ内町 16-10

(ラクトB事務室) 京都市山科区竹鼻竹ノ街道町 91

3 電話番号

075-501-2702

4 ホームページアドレス

<http://www.racto.jp/>(専門店街ラクト)

<http://www.racto.jp/sportsplaza/>(ラクトスポーツプラザ)

5 設立年月日

平成3年9月2日

6 資本金

561,000千円(うち本市出資額 279,900千円, 出資率 49.9%)

7 事業目的

京都市施行の京都駅南口地区第一種市街地再開発事業及び山科駅前地区第一種市街地再開発事業によって整備された施設等の管理や商業施設の運営を通じて、当該事業地区及び周辺地域の振興、発展に寄与するとともに、二条駅地区文化施設整備・運営事業において、市有地の転貸借業務や事業のモニタリング業務を行うことを目的とする。

8 業務内容

- (1) 都市再開発事業に係る調査, 企画, 設計及びコンサルティングの請負
- (2) 建築, 設備工事に係る企画, 設計, 施工, 監理及びコンサルティングの請負
- (3) 不動産の管理, 売買, 賃貸借, 仲介, 斡旋及び管理運営の請負
- (4) 道路, 公園等公共施設の維持管理の請負
- (5) 商業施設, 駐車場, 駐輪場, スポーツ施設, 貸し会場の運営及び管理運営の請負
- (6) 商業施設の運営に係る人材派遣及びテナントリーシングの請負
- (7) 店舗経営に係る経営指導, 販売促進及び店舗計画の請負
- (8) 広告の企画, 制作及び代理業
- (9) 商品小売及び飲食業
- (10) 損害保険, 銀行, 証券仲介等代理店業務
- (11) 公衆電話, 飲料水等自動販売機の管理受託
- (12) 前各号に付帯する一切の業務

9 所管部局

建設局都市整備部市街地整備課 (TEL075-213-3537)

10 役員名等

(1) 代表取締役社長

横木孝司

(2) 常務取締役

野村俊和

(3) 取締役

森田恵三, 三浦達也, 松村孝之, 左近大祐, 山田哲士(建設局長), 山本達夫(産業観光局長), 鈴木知史(都市計画局長)

(4) 常勤監査役

近藤一郎

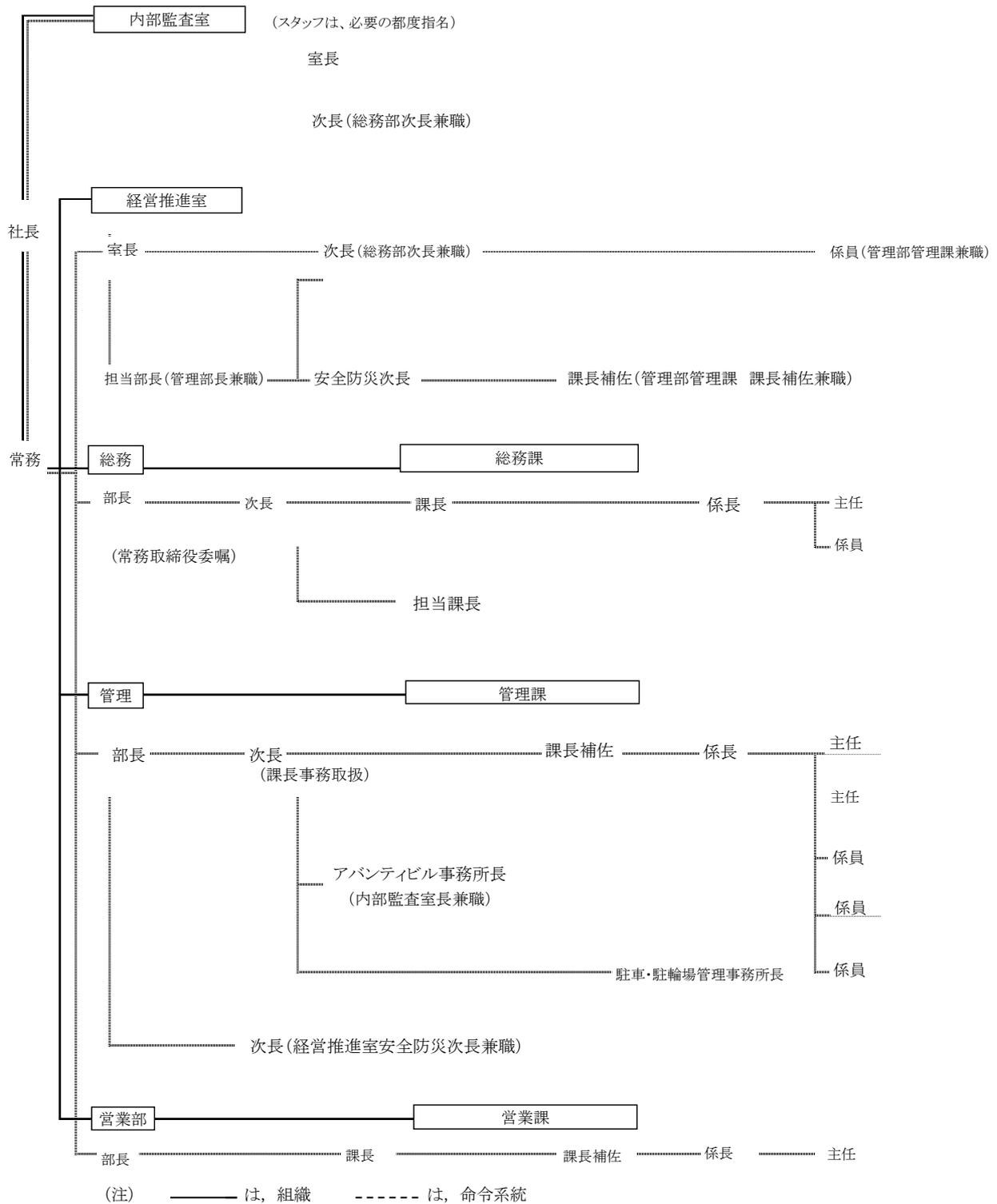
(5) 監査役

澁谷尚樹, 松尾一哉, 津田雅彦

11 常勤職員数

24人 (うち本市派遣職員0人)

12 組織機構



第2 経営状況

1 平成30年度決算

(1) 事業報告

平成30年度における当社の事業収入は、「京都アバンティ」において当社が所有し、運営会社に賃貸している区画について、リニューアルのための資金を支援するため、一時減額していた賃料を復元したものの、「ラクト山科ショッピングセンター」のキーテナントの賃料を平成30年10月以降、減額したことに加え、ラクトA・B・C棟の各施設における電気料金課金単価の引き下げなどにより売上高が減少したことから、売上高は前年度並みの水準となった。

一方、費用においては、「ラクト山科ショッピングセンター」及び「京都アバンティ」において、電気供給契約の見直しを行った結果、電気料金単価の引き下げにより光熱費を大幅に削減することができた。

その結果、経常利益は、1億5千8百万円と大幅に増加（前年度比117.2%）したが、当期純利益については、「京都アバンティ」のリニューアル工事に伴う固定資産の除却損2千4百万円を特別損失として計上したことから、9千2百万円と前年度をやや下回る（前年度比98.8%）水準となった。

ア ラクトB商業施設（ラクト山科ショッピングセンター）の運営事業

平成30年10月に「ラクト山科ショッピングセンター」が開業20周年を迎えたことから、時季に応じた販売促進活動を行ったほか、10月・11月には「ラクト20周年 大感謝祭」として各種イベントやセールを行うなど、1年を通して積極的な取組を行ったが、7～10月にかけての台風・大雨などの天候不順の影響（営業時間の短縮・臨時休館を実施）や、キーテナントである百貨店の低迷などの影響により施設全体の総売上高は前年度比で1.1%の減少、来館者数は2.1%の減少となった。

イ 指定管理者事業

平成27年度から平成30年度までの4年間、京都市の指定管理者として、ラクト健康・文化館（ラクトスポーツプラザ）、山科駅前駐車場及び山科駅自転車等駐車場の運営に取り組んだ。

平成30年度は、指定管理期間の最終年度としての業務を行ったほか、次期指定管理者の公募において更なる効率化・サービスの提供の提案を行い、令和元年度から4年間の次期指定管理者として再指定を受けることができた。

ラクトスポーツプラザでは、計画的な販促、魅力ある健康講座やイベントの開催に取り組んだ。「定期券」販売や、スイミングスクールなどは好調で、リピーター重視の展開は一定の効果があつたが、反面、近隣に24時間営業・年中無休のフィットネスジム2施設がオープンしたこともあり、新規顧客の獲得に苦戦したことに加え、豪雨・台風の影響による臨時休業・営業時間の短縮等もあり、入場者数、利用料金収入ともに減少した。

駐車場では、同一ビル内の商業施設の影響を受けて、利用台数、公金収納高ともに減少した。

駐輪場では、特殊形状の自転車や、原付バイクの対策のため、駐輪機の改良を実施し、利用者の利便性向上に対応したが、学生「定期券」の減少を受け、利用台数、公金収納高ともに減少した。

ウ 不動産賃貸事業

京都駅八条口の商業施設「京都アバンティ」において所有する当社区画は、運営会社に賃貸しており、同社によりインバウンドに対応したテナントなど順次店舗の入替えが実施され、今期は好調に売上が推移した。今後も新たな顧客獲得に向け、京都駅前立地の利点を活用した店舗展開に取り組まれている。

また、「二条駅地区の文化施設（B i V i 二条）における市有地」の転貸借及び同施設のモニタリング業務については、ほぼ前期と同様の事業を実施した。

エ 受託事業

京都市からは、八条通地下横断歩道、山科駅前地下道・中交通広場、京都駅八条口拠点広場など

の公共施設の維持管理業務を、ラクトA・B・C棟各管理組合及びアバンティビル管理組合からは、ビル管理業務を受託した。

オ その他直営事業

その他直営事業としては、山科駅西駐輪場・駐車場の経営、地下道広告枠運營業務などの事業を実施した。

(2) 財務諸表

貸借対照表

平成31年3月31日現在

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科 目		科 目	
流動資産	[512, 995]	流動負債	[805, 480]
現金預金	389, 307	短期借入金	20, 000
未収入金	75, 715	1年内返済長期借入金	19, 980
前払費用	3, 750	1年内返還預り保証金	66, 778
預け金	35, 250	1年内返還預り敷金	391, 394
その他流動資産	8, 971	未払金	93, 557
		営業預り金	154, 449
固定資産	[2, 655, 343]	賞与引当金	12, 132
(有形固定資産)	(2, 586, 949)	未払消費税等	7, 758
建物	1, 274, 802	未払法人税等	23, 647
構築物	48	前受収益	5, 666
器具備品	12, 855	その他流動負債	10, 115
土地	1, 289, 162		
リース資産	10, 080	固定負債	[1, 251, 512]
(無形固定資産)	(6, 263)	長期借入金	141, 725
電話加入権	3, 356	預り敷金	650, 524
ソフトウェア	2, 907	預り保証金	267, 258
(投資その他の資産)	(62, 130)	役員長期未払金	1, 200
出資金	110	退職給付引当金	53, 981
修繕積立金	1, 429	リース債務	7, 372
敷金保証金	9, 344	繰延税金負債	129, 451
長期前払費用	51, 246	負債合計	2, 056, 993
		株主資本	[1, 111, 345]
		資本金	561, 000
		利益剰余金	550, 345
		その他利益剰余金	550, 345
		別途積立金	300, 000
		繰越利益剰余金	250, 345
		純資産合計	1, 111, 345
資産合計	3, 168, 338	負債及び資本合計	3, 168, 338

損益計算書

平成30年4月1日～平成31年3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		1,851,938
売上原価		1,579,959
売上総利益		271,978
販売費及び一般管理費		112,835
営業利益		159,142
営業外収益		
受取利息及び配当金	6	
雑収入	2,552	2,559
営業外費用		
支払利息	1,741	
雑損失	1,260	3,001
経常利益		158,701
特別損失		
固定資産除却損	24,597	24,597
税引前当期純利益		134,103
法人税，住民税及び事業税	41,256	
法人税等調整額	540	41,796
当期純利益		92,306

株主資本等変動計算書

平成30年4月1日～平成31年3月31日

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		その他利益剰余金		利益剰余金合計		
		別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	561,000	300,000	158,038	458,038	1,019,038	1,019,038
当期変動額						
当期純利益			92,306	92,306	92,306	92,306
当期変動額合計	0	0	92,306	92,306	92,306	92,306
当期末残高	561,000	300,000	250,345	550,345	1,111,345	1,111,345

2 令和元年度事業計画

(1) 事業計画の概要

平成30年度を初年度とする3箇年の「第7期中期経営計画」の2年目を迎え、同計画のテーマである「新たな成長ステージへ果敢に挑戦する」本番の年として次の課題に取り組む。

ア ラクトB商業施設の運営事業

平成30年10月に20周年を迎えた「ラクト山科ショッピングセンター」において、消費者ニーズの変化に対応し、より利便性と快適性に富んだ魅力ある施設づくりを目指し、令和元年11月のリニューアルオープンに向けた取組を計画的に行い、百貨店跡区画に新規オープンする店舗を核に、集客・売上のアップを目指す。

イ 受託事業

委託者である京都市及び各管理組合との契約に基づき、引き続き適切な業務執行とコスト削減を図る。

ウ 指定管理者事業

引き続き令和元年度から4年間の指定管理者として再指定を受けた初年度として、新しい共同事業者とともに、京都市との協定書に基づき各種施策を着実に実行し、市民に親しまれる施設を目指して運営に取り組む。

エ 不動産賃貸事業

アバンティビルについては、引き続き、商業施設「京都アバンティ」の運営会社に協力し、施設の活性化と適切な維持管理に努める。

オ その他の事業

増収につながる施策の実施や、業務の合理化、競争性のある契約方式の採用などによるコスト削減により、採算性の向上を図る。

(2) 予算

予定損益計算書

平成31年4月1日～令和2年3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	1,707,549
売上原価	1,660,273
売上総利益	47,276
販売費及び一般管理費	102,225
営業利益	△54,949
営業外収益	2,000
営業外費用	8,500
経常利益	△61,449
特別損失	2,500
税引前当期純利益	△63,949
法人税, 住民税及び事業税	320
法人税等調整額	△20,000
当期純利益	△44,269

(参考1) 財務状況の推移

(単位：千円)

		H28 (決算)	H29 (決算)	H30 (決算)	R1 (予算)
損益計算書	売上高	1,903,578	1,848,874	1,851,938	1,707,549
	経常利益	191,242	135,452	158,701	△61,449
	当期利益	93,712	93,417	92,306	△44,269
	減価償却前利益	243,144	247,020	242,163	122,444
貸借対照表	総資産	3,237,044	3,193,308	3,168,338	/
	総負債	2,311,423	2,174,270	2,056,993	
	純資産	925,620	1,019,038	1,111,345	

(参考2) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		H28 (決算)	H29 (決算)	H30 (決算)	R1 (予算)
委託料	京都市山科駅前駐車場の管理業務 (指定管理)	75,688	75,668	75,688	73,030
	京都市ラクト健康・文化館の管理業務 (指定管理)	10,285 (※)	8,208 (※)	8,208 (※)	7,630 (※)
	京都市ラクト健康・文化館の修繕に関する年度協定 (指定管理)	12,910	14,970	17,049	18,000
	京都市山科駅自転車等駐車場の管理業務 (指定管理)	45,258	45,258	45,258	44,690
	京都駅新幹線下自由通路及び八条通地下横断歩道の維持管理業務	10,629	594	594	
	みやこ夢てらす, 八条通地下横断歩道及び京都駅新幹線下自由通路 清掃等業務		15,982	17,236	
	京都市八条通地下横断歩道及び京都駅新幹線下自由通路設備管理業務		9,724	8,206	
	山科駅前地区公共施設維持管理業務	49,589	49,205	48,804	
	京都駅八条口拠点広場設備等維持管理業務	15,475	12,145	18,583	
	京都市高齢者筋力トレーニング普及推進事業	2,736	2,720		
	京都駅八条口駅前広場公衆便所清掃業務	1,012			

(※) 利用料金制

第3 経営評価結果

1 所管局による経営状況の全般評価

財務面	<ul style="list-style-type: none"> 平成30年度は、平成29年度比で売上高が約300万円増の約18億5,100万円、経常利益が約2,200万円増の約1億5,900万円と、ともに増加したが、中期経営計画の目標には届かなかった。 平成30年度の当期純利益は、「京都アバンティ」リニューアル工事に伴い、固定資産除却損（約2,400万円）が発生したが、特別損失を計上しなかった平成29年度と比べて約100万円減にとどまり、約9,200万円となった。
事業面	<ul style="list-style-type: none"> ラクトB商業施設の運営について、平成30年度は、「ラクト山科」開業20周年の年として、時季に応じた販売促進活動のほか、「ラクト20周年 大感謝祭」として各種イベントやセールを行ったが、不順な天候や核店舗である百貨店の低迷などの影響により、施設全体の総売上高は平成29年度比で1.1%減、来館者数は2.1%減となった。 指定管理者事業については、ラクト健康・文化館で、計画的な販促、健康講座やイベントの開催に取り組み、障がい者割引制度や定期券販売も好調だった反面、新規顧客の獲得に苦戦したこと、豪雨・第風の影響による臨時休業・営業時間の短縮などもあり、過去最高の利用者数となった平成29年度と比較すると、利用者数・利用料金収入ともに減少となった。 その他、駐車場及び自転車等駐車場施設については、適切な運営がなされているが、利用率向上対策及び利用者の利便性向上対策に取り組んだものの、利用台数の目標には届いていない。

2 外郭団体総合調整会議による評価コメント

財務面	<ul style="list-style-type: none"> 安定した経営を継続しており、黒字経営を続けている。 令和元年度は大型テナントの交代に伴い一部施設のリニューアルが行われ、その間、施設が閉鎖されることによる減収が見込まれている。予算では赤字を予想しているが、一層の経営管理に努め、赤字の減額ひいては黒字維持を目指していく必要がある。
事業面	<ul style="list-style-type: none"> 販売促進イベントの実施や新規テナント導入等の取組は評価できる。運営施設の集客力をさらに高め、テナント売上の増加や施設及び周辺地域の活性化を図っていくことが重要である。